



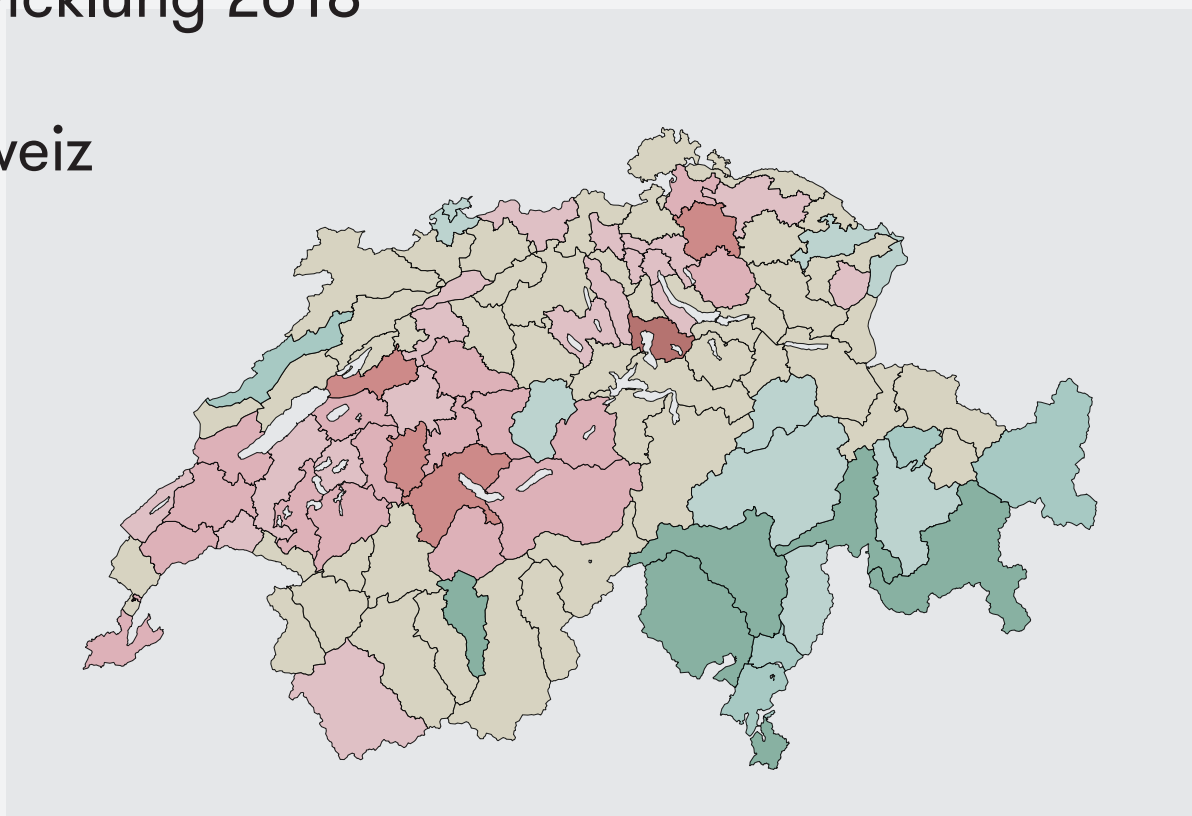
Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für  
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF  
**Bundesamt für Wohnungswesen BWO**

# Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

## Entwicklung 2018

### Schweiz



**meta  
- sys**

Zürcher Hochschule  
für Angewandte Wissenschaften



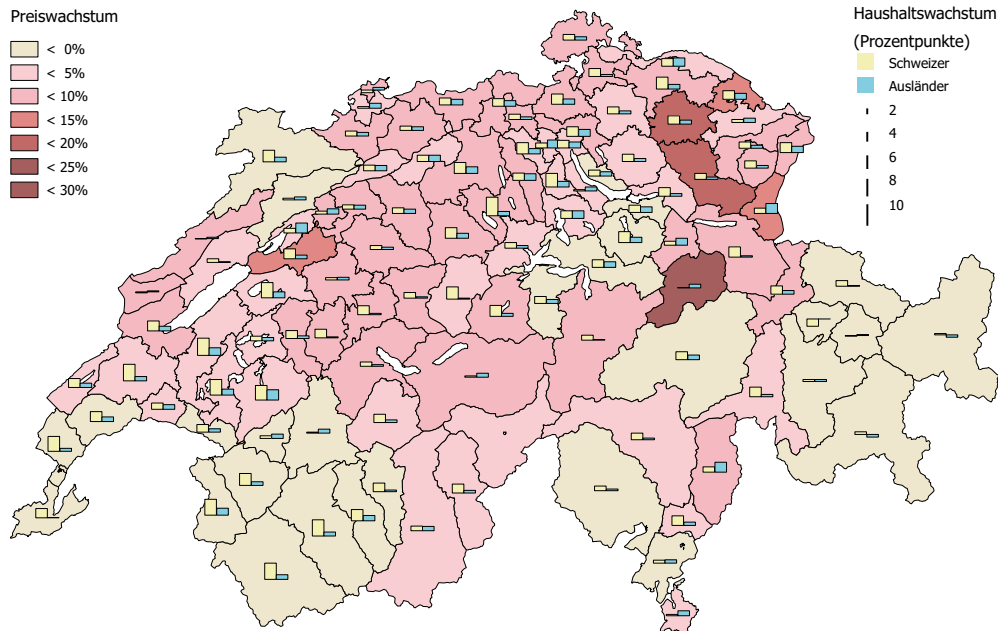
School of  
Management and Law



# Einleitung

Seit der Mitte des vergangenen Jahrzehnts beeinflusst die Einführung der Personenfreizügigkeit die Einwanderungsrate in die Schweiz. Im Vergleich zu früher bewirkte dies strukturelle Änderungen, einerseits was die Herkunft, andererseits was die Qualifikation der Ausländer betraf. Mittlerweile ist dieser Effekt nicht mehr so ausgeprägt. Auch die Zuwanderungsraten haben sich deutlich reduziert. 2018 lag das Wachstum der ausländischen Bevölkerung bei 1%, während im Zuge der Einführung der Personenfreizügigkeit auch Wachstumsraten von über 3% zu beobachten waren. Diese Entwicklung wirkt sich auf den Markt für Wohnimmobilien aus. Das Ziel dieses Berichts ist es, die Entwicklung der ausländischen Haushalte zu verfolgen und ihren Einfluss auf den Wohnungsmarkt darzustellen. Dabei wird der aktuelle Zustand des Marktes den Wachstumsraten der Haushalte und ihrer Einkommensstruktur gegenübergestellt. Dazu wird der Wohnungsmarkt in zwei Teile unterteilt: Miete und Eigentum. Diese beiden Teile sind weiter unterteilt in drei Preissegmente: tiefes, mittleres und hohes Preissegment.

# Gesamter Wohnungsmarkt 2013 – 2018



## Karte 1: Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2013

(Angebots-)Preisentwicklung (nominal) und Beitrag\* der in- und ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum in der Schweiz in der Periode 2013 - 2018

BFS: SAKE, Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Im Jahre 2013 befand sich der aggregierte Wohnungsmarkt der Schweiz im aktuellen Marktzyklus mitten in der Phase der Verknappung des Wohnungsangebots. Dieser Zyklus begann im Jahr 2005, dem letzten Jahr vor 2016, in dem ein ausgeglichener Markt beobachtet werden konnte. Während diese Verknappung im Mietwohnungsbereich 2013 schon mehrere Jahre andauerte, war beim Wohneigentum erst seit 2012 eine Knappheit zu beobachten. Von 2005-2013 waren die aggregierten Preise um rund 27% angestiegen, beim Wohneigentum um 38%, bei den Mieten um 18%.

Auf dem Zenit der Knappheit im Jahre 2014 zeigte die Bauwirtschaft eine deutliche Reaktion. Insbesondere mit Zuwachsraten des Wohnungsbestandes von 1.5% (2015) und 1.6% (2016) trug sie einen wesentlichen Teil zur Entspannung des Marktes in den letzten 4 Jahren bei. Seit 2013 übertraf das Wachstum des

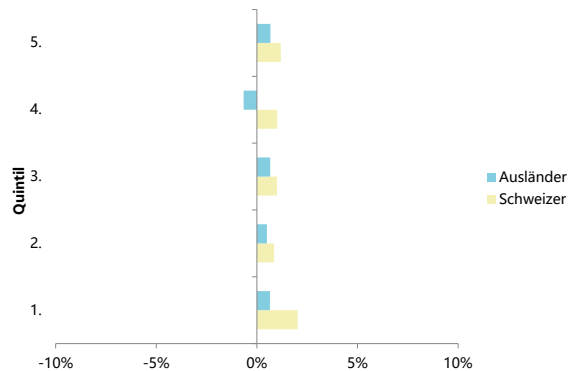
Wohnungsbestandes dasjenige der Haushalte deshalb um 1.5 Prozentpunkte. Entsprechend abgeschwächt hat sich das Wachstum der Preise. Die angebotenen Mieten gaben im Vergleich zu 2013 um 1% nach. Ebenfalls gedrosselt wurde das Wachstum der Wohneigentumspreise, doch lag dieses über die 5 Jahre trotzdem noch bei rund 7%. Die ausländischen Haushalte trugen in dieser Zeit 37.5% zum Haushaltswachstum von 5.8% bei, der bedeutendere Beitrag stammt also von den schweizerischen Haushalten.

Galt das Augenmerk bei der Wohnraumversorgung im Zuge der Personenfreizügigkeit primär den städtischen Mietwohnungsmärkten, so verstärkte sich in den letzten 5 Jahren die Verlagerung der Probleme in das Wohneigentum. Während die Mietwohnungsmärkte ins Gleichgewicht fanden und mittlerweile sogar einen Angebotsüberhang aufweisen, findet das Wohneigentum nicht ins Gleichgewicht.

\* Zuwachs der in- oder ausländischen Haushalte im Betrachtungszeitraum geteilt durch den Bestand aller Haushalte am Anfang der Betrachtungsperiode.

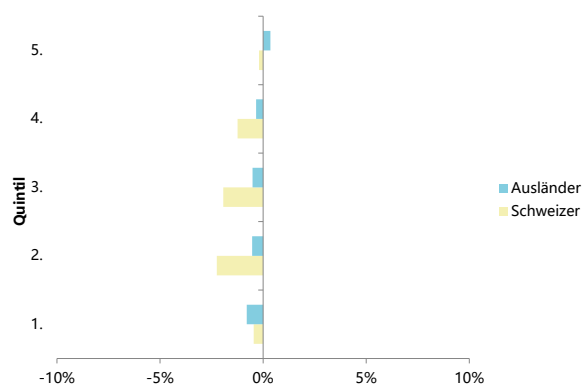
Die reduzierte Bautätigkeit im Wohneigentumsbereich spiegelt die Realität zunehmend schwieriger zu erfüllender Tragbarkeitsregeln bei der Finanzierung. Dies zeigt sich in den Kennzahlen dieses Monitors. Die einkommensschwächeren Haushalte sind im Bereich des Wohneigentums rückläufig und werden in den Mietwohnungsmarkt gedrängt (Abbildungen 1.1 und 1.2). Dadurch ist auch die Wohneigentumsquote seit 2013 zurückgegangen (Tabelle 4.4). Allerdings führt die angebotsseitige Reduktion nicht zu einer Entspannung der Märkte. Der Preisdruck bleibt dadurch hoch und potenzielle Neukäufer werden vom Markt teilweise ausgeschlossen.

Karte 1 illustriert den seit 2005 fortschreitenden Zyklus. Nicht die nun seit langem sehr gefragten Regionen am Genfersee, um Zürich oder in der Zentralschweiz weisen die stärksten Preisanstiege seit 2013 auf, sondern einige Gebiete der Ostschweiz und des Espace Mittelland. Diese Regionen waren erst später im Zyklus von Verknappung betroffen. Ausserdem fällt auf, dass in den meisten Gebieten der Beitrag schweizerischer Haushalte zum Haushaltswachstum deutlich höher liegt, als derjenige der ausländischen Haushalte. Dies sticht vor allem auch in der Westschweiz ins Auge. Ausgeglichene Wachstumsbeiträge von Schweizern und Ausländern finden sich vor allem in der Nordwestschweiz. Mittlerweile sind auch Teile der ausländischen Haushalte gezwungen, sich vermehrt im engeren und weiteren suburbanen Raum niederzulassen. Dies ist sicher auf das inzwischen relativ hohe Preisniveau in den Zentren, aber auch auf die sich vermutlich verändernde Familienstruktur der seit der Einführung der Personenfreizügigkeit neu eingewanderten Ausländer zurückzuführen.



**Abbildung 1.1: Einkommen Mieter**  
Veränderung 2013 - 2018 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2013 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen in der Schweiz

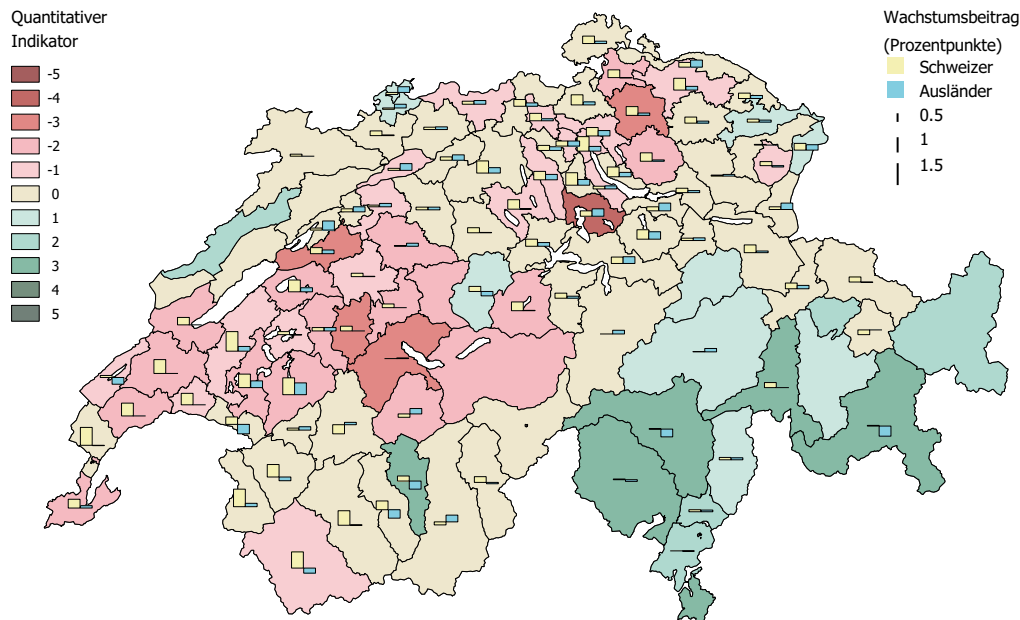
BFS: SAKE



**Abbildung 1.2: Einkommen Eigentümer**  
Veränderung 2013 - 2018 der Anteile der Schweizer und Ausländer innerhalb der Quintile 2013 der Gesamtverteilung der Haushaltserwerbseinkommen in der Schweiz

BFS: SAKE

# Gesamter Wohnungsmarkt 2018



## Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

Quantitative Anspannung im schweizerischen Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) im Jahr 2018 und geschätzter Wachstumsbeitrag\* der in- und ausländischen Haushalte 2018

BFS: Statpop; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Die aggregierte Entwicklung der Wohnungsmärkte des Jahres 2018 zeigt praktisch das identische Bild wie 2017. Das Haushaltswachstum dürfte sich im Vergleich zum Vorjahr noch etwas abgeschwächt haben und betrug geschätzt rund 0.65%. Der Anteil der ausländischen Haushalte an diesem Wachstum betrug 27.5%. Tabelle 2.3 illustriert diese Entwicklung. Betrug das ausländische Haushaltswachstum 2016 noch 2.5%, reduzierte es sich 2018 auf 0.9%. Die Zuwachsrate der schweizerischen Haushalte blieb mit 0.6% gleich. Auffallend in Tabelle 2.3 sind die unterschiedlichen Zuwachsraten in den schweizerischen Grossregionen. Ein starkes Wachstum schweizerischer Haushalte war 2018 vor allem in den Regionen Zürich und der Région lémanique zu verzeichnen, während in der Nordwestschweiz und der Zentralschweiz noch kräftige Zuwachsraten ausländischer Haushalte registriert werden konnten. Dies spiegelt sich auch an den Beiträgen zum Haushaltswachstum in Karte 2.

Die Bautätigkeit, die 2018 vermutlich etwas tiefer ausfiel als im Vorjahr und ein Wachstum des Wohnungsbestandes von rund 1% bewirkte, überstieg das Haushaltswachstum im schweizerischen Mittel um 0.35 Prozentpunkte. Allerdings war in der Région lémanique, Zürich, sowie der Zentral- und Nordwestschweiz ein tieferer Überhang zu beobachten.

Diese Entwicklung wirkt sich wie bereits 2017 asymmetrisch auf die Miet- und Eigentumsmärkte aus und spiegelt sich deshalb nicht in den aggregierten Indikatoren des Wohnungsmarktes. Während sich der Mietwohnungsmarkt weiter entspannte, hat sich der Eigentumsmarkt 2018 nochmals verknüpft, wie es bereits im Monitor 2017 antizipiert wurde. Zwar bleibt dadurch der Gesamtmarkt ausgeglichen, doch verschlechtert sich der aggregierte Indikator der quantitativen Anspannung zum zweiten Mal hintereinander, nämlich von -0.4 auf -0.6 (Tabelle 2.1). Die Preise

\* Zuwachs der in- oder ausländischen Haushalte im Betrachtungszeitraum geteilt durch den Bestand aller Haushalte am Anfang der Betrachtungsperiode.

verliefen im Aggregat stabil (Tabelle 2.2).

Fast alle regionalen Teilmärkte verharren in der Situation von 2017. Über den Gesamtmarkt betrachtet, lässt sich eine deutliche Verknappung nur für die Région lémanique ausmachen. In Zürich hingegen trat wie im Vorjahr eher eine weitere Verbesserung der Versorgungssituation ein. Positiv zu vermerken ist, dass wenige MS-Regionen einen Indikatorwert der quantitativen Anspannung von -3 oder weniger aufweisen. In Karte 2 sticht hier vor allem Zug, als nun knappster Markt der Schweiz hervor.

Es ist zu befürchten, dass auch 2019 keine Änderung der Situation eintritt. Die Investitionen in den Mietwohnungsbau scheinen im Vergleich zu 2018 sogar etwas zuzulegen, während die Verringerung des Angebotswachstums beim Wohneigentum anhält. Bei anhaltend tiefen Zinsen wird der Druck auf das Wohneigentum deshalb kaum nachlassen und sich das Ungleichgewicht auf dem Wohnungsmarkt weiter verschärfen.

	2013	2017	2018	2018
Schweiz	-2.4	-0.4	-0.6	⇒
Région lémanique	-2.1	-0.5	-1.7	↔
Espace Mittelland	-2.3	-1.0	-1.2	⇒
Nordwestschweiz	-2.2	0.9	0.9	⇒
Zürich	-4.0	-2.1	-1.5	⇒
Ostschweiz	-1.1	0.8	0.8	⇒
Zentralschweiz	-3.6	-1.1	-1.0	⇒
Ticino	1.0	2.7	2.9	⇒

**Tabelle 2.1: Quantitative Anspannung**  
Quantitative Anspannung im schweizerischen Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2013	2017	2018	2018	2018-2018
Schweiz	100.0	102.1	102.2	0.1%	2.2%
Région lémanique	100.0	97.1	96.8	-0.3%	-3.2%
Espace Mittelland	100.0	103.4	103.8	0.4%	3.8%
Nordwestschweiz	100.0	105.9	105.7	-0.2%	5.7%
Zürich	100.0	102.0	102.6	0.6%	2.6%
Ostschweiz	100.0	104.0	104.7	0.7%	4.7%
Zentralschweiz	100.0	101.9	101.4	-0.5%	1.4%
Ticino	100.0	100.0	97.9	-2.1%	-2.1%

**Tabelle 2.2: Preisentwicklung (2013 = 100)**  
(Angebots-)Preisentwicklung im schweizerischen Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt)

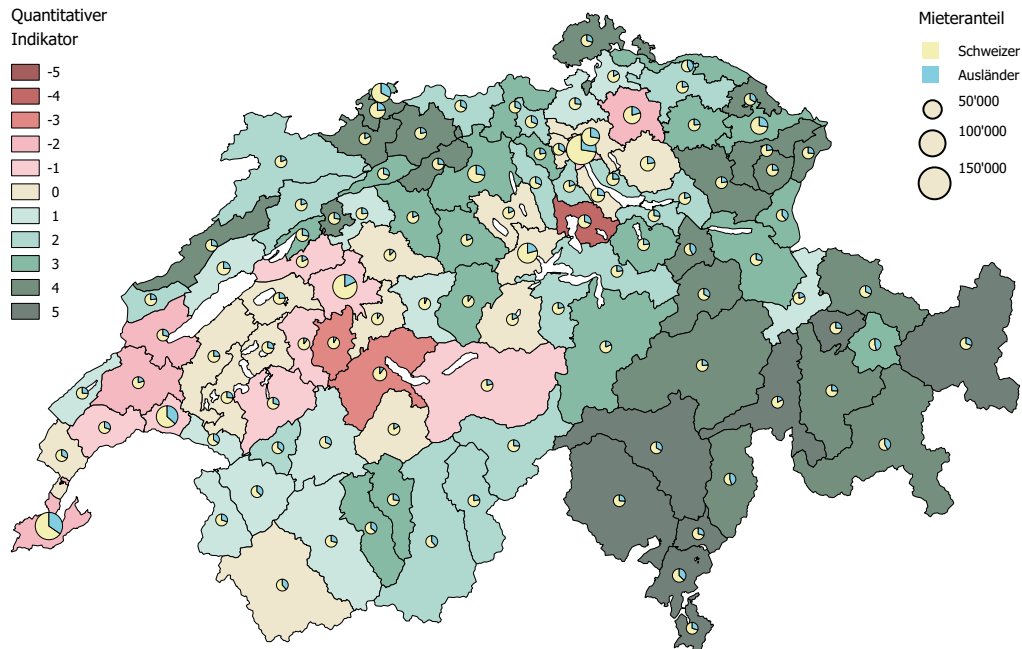
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2017	2018	2017-2018
Schweiz	CH	3'003'008	3'020'712	0.6%
	AUS	720'071	726'845	0.9%
Région lémanique	CH	519'592	525'500	1.1%
	AUS	182'026	182'004	0.0%
Espace Mittelland	CH	711'978	713'454	0.2%
	AUS	115'807	117'107	1.1%
Nordwestschweiz	CH	407'075	408'811	0.4%
	AUS	101'081	102'783	1.7%
Zürich	CH	535'797	540'907	1.0%
	AUS	135'646	137'607	1.4%
Ostschweiz	CH	417'776	419'630	0.4%
	AUS	93'976	94'878	1.0%
Zentralschweiz	CH	286'761	288'385	0.6%
	AUS	53'011	54'092	2.0%
Ticino	CH	124'029	124'025	0.0%
	AUS	38'524	38'374	-0.4%

**Tabelle 2.3: Haushaltsentwicklung**  
Geschätzte Entwicklung der Anzahl Haushalte in der Schweiz

BFS: Statpop; eigene Berechnung

# Mietwohnungsmarkt 2018



### Karte 3: Quantitative Anspannung und Anteil Mieter

Quantitative Anspannung im schweizerischen Mietwohnungsmarkt und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Mieterhaushalten 2018

BFS: SAKE; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Wie bereits im Gesamtmarkt beschrieben, dürfte die Wohnbautätigkeit 2018 zwar leicht rückläufig verlaufen sein, der Anteil des Mietwohnungsbaus an der Gesamtbautätigkeit aber weiterhin bei etwa zwei Dritteln gelegen haben. Aufgrund der ebenfalls weiter abgeschwächten Zuwanderung hat sich der Mietwohnungsmarkt 2018 nochmals entspannt (Tabelle 3.1). Nicht überraschen kann in diesem Kontext, dass die Mieten bei Neuvermietungen insgesamt stagnierten oder teilweise gar sanken (Tabelle 3.2).

Insbesondere die Region Zürich befindet sich nun wieder im Gleichgewicht, wie dies auch Karte 3 zeigt. Umgekehrt hat sich die Situation in der Région lémanique verschlechtert. Diese weist nun wieder einen leichten Nachfrageüberhang auf. Ausserdem fällt der knappe Mietwohnungsmarkt in der Region Zug auf, der sich der allgemeinen Entspannung nicht anschliesst.

Wie Tabelle 3.3 illustriert, haben sich im Zuge der Entspannung nun auch die Preissegmente weiter angeglichen. Die strukturelle Divergenz hat sich 2018 recht deutlich reduziert. Vor allem

ist mittlerweile auch das untere Preissegment im schweizerischen Mittel mit einem Indikatorwert von -1 recht nahe am Gleichgewicht. Diese Entwicklung widerspiegelt auch die Abnahme der Haushalte im untersten Einkommenssegment in Abbildung 3.5. Erfreulicherweise hat sich das Überangebot im oberen Segment mit einem Indikatorwert der Anspannung von 3 etwas reduziert. Dies dürfte nicht zuletzt mit den zu beobachtenden Mietreduktionen zusammenhängen.

Wie bereits im letzten Jahr, muss auch in diesem Jahr auf das tendenzielle Überangebot im Mietwohnungsbereich hingewiesen werden. Dadurch, dass dieses nun auch Wirkung auf die unteren Preissegmente zeigt, verteilt es sich nun aber über den gesamten Mietwohnungsmarkt und betrifft nicht nur den Neubaubereich. Dies ist mit Blick auf die Wohnraumversorgung eine insgesamt positive Entwicklung, die nun aber zunehmend ins Negative zu kippen droht, da der Mietwohnungsbau 2019 vermutlich nochmals zulegt, ohne dass die entsprechende Nachfragesteigerung in Sicht wäre. Durch die im



Vergleich zu 2013 höhere Mieterquote (Tabelle 3.4) alleine wird der Angebotsüberhang auf alle Fälle nicht kompensiert.

	2013	2017	2018	2018
Schweiz	-2.6	0.9	1.1	⇒
Région lémanique	-3.0	-0.3	-1.0	⇒
Espace Mittelland	-2.1	0.9	0.9	⇒
Nordwestschweiz	-2.4	3.6	4.0	⇒
Zürich	-4.2	-1.2	-0.4	⇒
Ostschweiz	-1.2	3.4	4.0	⇒
Zentralschweiz	-4.0	0.2	0.6	⇒
Ticino	2.7	5.0	5.0	⇒

**Tabelle 3.1: Quantitative Anspannung**

Quantitative Anspannung im schweizerischen Mietwohnungsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2013	2017	2018	2018	2013-2018
Schweiz	100.0	99.5	99.1	-0.4%	-0.9%
Région lémanique	100.0	95.4	94.8	-0.7%	-5.2%
Espace Mittelland	100.0	101.7	101.6	-0.2%	1.6%
Nordwestschweiz	100.0	101.8	101.3	-0.5%	1.3%
Zürich	100.0	99.6	99.7	0.1%	-0.3%
Ostschweiz	100.0	100.7	100.4	-0.3%	0.4%
Zentralschweiz	100.0	99.0	97.9	-1.1%	-2.1%
Ticino	100.0	98.6	96.3	-2.3%	-3.7%

**Tabelle 3.2: Preisentwicklung (2013 = 100)**

(Angebots-)Preisentwicklung im schweizerischen Mietwohnungsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2017	2018	2018
Schweiz	2.9	2.2	⇒
Région lémanique	3.4	2.7	⇒
Espace Mittelland	2.5	1.9	⇒
Nordwestschweiz	2.9	1.7	⇒
Zürich	3.8	3.0	⇒
Ostschweiz	1.7	0.9	⇒
Zentralschweiz	3.4	2.8	⇒
Ticino	0.6	0.0	⇒

**Tabelle 3.3: Strukturelle Divergenz**

Strukturelle Divergenz im schweizerischen Mietwohnungsmarkt

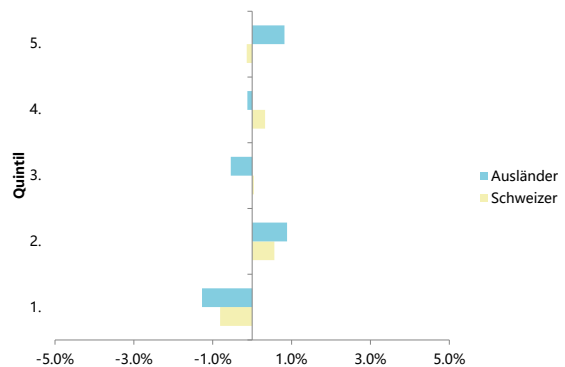
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2013	2016	2017	2018
Schweiz	CH	46%	50%	50%	50%
	AUS	82%	84%	83%	83%
Région lémanique	CH	51%	56%	55%	55%
	AUS	82%	84%	85%	85%
Espace Mittelland	CH	43%	46%	47%	47%
	AUS	81%	84%	83%	83%
Nordwestschweiz	CH	41%	45%	46%	45%
	AUS	78%	79%	77%	78%
Zürich	CH	58%	60%	60%	62%
	AUS	88%	90%	90%	89%
Ostschweiz	CH	38%	43%	43%	42%
	AUS	78%	80%	81%	81%
Zentralschweiz	CH	46%	50%	50%	50%
	AUS	85%	84%	85%	86%
Ticino	CH	43%	48%	48%	45%
	AUS	75%	79%	77%	73%

**Tabelle 3.4: Mieterquote**

Anteil der Personen in Miete in in- und ausländischen Haushalten in der Schweiz

BFS: SAKE

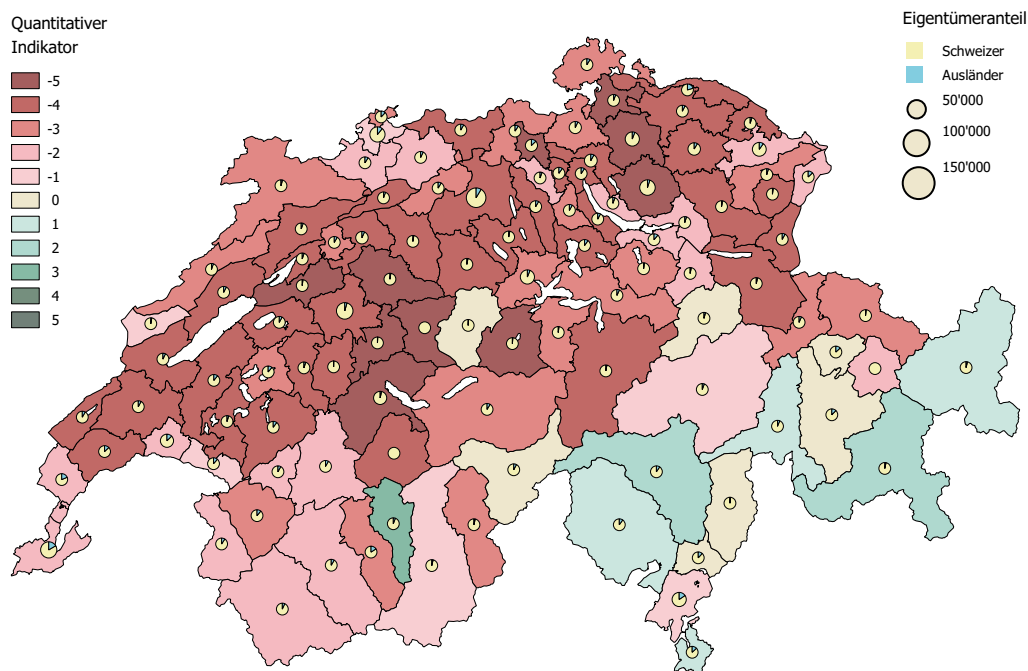


**Abbildung 3.5: Einkommensentwicklung**

Veränderung 2018 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2017 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Mieterhaushalten in der Schweiz

BFS: SAKE

# Markt für Wohneigentum 2018



## Karte 4: Quantitative Anspannung und Anteil Eigentümer

Quantitative Anspannung im schweizerischen Wohneigentumsmarkt und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Eigentümerhaushalten 2018

BFS: SAK; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Die anhaltende, resp. nochmals verstärkte Tiefzinsphasewie die im Vergleich zu vor 5 Jahren deutlich geringere Wohneigentumsbautätigkeit hat das Ungleichgewicht in diesem Markt im Jahr 2018 nochmals verstärkt. Zahlreiche Regionen weisen nun einen Indikatorwert der quantitativen Anspannung von -3 auf, was einen deutlichen Nachfrageüberhang und darum anhaltenden Preisdruck signalisiert. Zwar ist nur in der Région lémanique eine deutliche Verschlechterung auszumachen, doch ist der Indikator auch in allen anderen Regionen mit Ausnahme Zürichs und des Tessins rückläufig (Tabelle 4.1). In Folge der Verknappung sind auch die Preise mit fast 0.8% weiter angestiegen (Tabelle 4.2).

Analog zum Vorjahr liegen die knappsten Märkte nicht an den begehrtesten Lagen des Genfer-, Zürich- oder Zugersees, da dort die Preise in der Vergangenheit schon stark zugelegt haben. Karte 4 illustriert diese Situation. Allerdings ist es praktisch im ganzen Mittelland im Moment schwierig, Wohneigentum zu erwerben. Im Zuge

dieser Entwicklung hat sich auch der strukturelle Indikator reduziert (Tabelle 4.3). Der Grund, dass die Marktsituation in den Preissegmenten näher zusammen gerückt ist, liegt am oberen und mittleren Segment. Diese haben sich verknappt und liegen nun näher am tiefen Preissegment. Verstärkt wird diese Entwicklung auch durch die Verdrängung der einkommensschwächsten Haushalte aus dem Eigentumsmarkt (Abbildung 4.5).

Die Ursache der Entwicklung ist im reduzierten Angebotszuwachs zu suchen, der auf eine primär durch schweizerische Haushalte generierte Nachfrage trifft. Der Nachfragezuwachs reduziert sich also deutlich weniger im Zuge reduzierter Zuwanderung als im Mietwohnungsbereich. Zwar ist die Erschwinglichkeit von Wohneigentum gesunken, was sich auch an der Wohneigentumsquote ablesen lässt (Tabelle 4.4), doch reduziert dies die Nachfrage nicht ausreichend, um für Entspannung auf dem Wohneigentumsmarkt zu sorgen.

	2013	2017	2018	2018
Schweiz	-2.0	-2.6	-3.3	⇒
Région lémanique	-0.5	-0.7	-2.8	↘
Espace Mittelland	-2.4	-3.6	-4.0	⇒
Nordwestschweiz	-2.0	-2.5	-3.0	⇒
Zürich	-3.7	-4.3	-4.3	⇒
Ostschweiz	-1.0	-2.1	-3.0	⇒
Zentralschweiz	-2.9	-3.1	-3.5	⇒
Ticino	-1.2	-0.1	0.2	⇒

**Tabelle 4.1: Quantitative Anspannung**  
Quantitative Anspannung im schweizerischen Wohneigentumsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2013	2017	2018	2018	2013-2018
Schweiz	100.0	106.1	107.0	0.8%	7.0%
Région lémanique	100.0	100.4	100.7	0.3%	0.7%
Espace Mittelland	100.0	105.6	106.9	1.2%	6.9%
Nordwestschweiz	100.0	111.1	111.2	0.1%	11.2%
Zürich	100.0	107.8	109.6	1.7%	9.6%
Ostschweiz	100.0	107.7	109.7	1.8%	9.7%
Zentralschweiz	100.0	106.4	106.8	0.4%	6.8%
Ticino	100.0	101.8	99.9	-1.9%	-0.1%

**Tabelle 4.2: Preisentwicklung (2013 = 100)**  
(Angebots-)Preisentwicklung im schweizerischen Wohneigentumsmarkt

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

	2017	2018	2018
Schweiz	1.5	1.0	⇒
Région lémanique	1.6	1.1	⇒
Espace Mittelland	1.2	0.6	↘
Nordwestschweiz	1.7	1.3	⇒
Zürich	1.8	1.2	↘
Ostschweiz	1.5	1.0	⇒
Zentralschweiz	1.5	1.0	⇒
Ticino	1.5	1.1	⇒

**Tabelle 4.3: Strukturelle Divergenz**  
Strukturelle Divergenz im schweizerischen Wohneigentumsmarkt

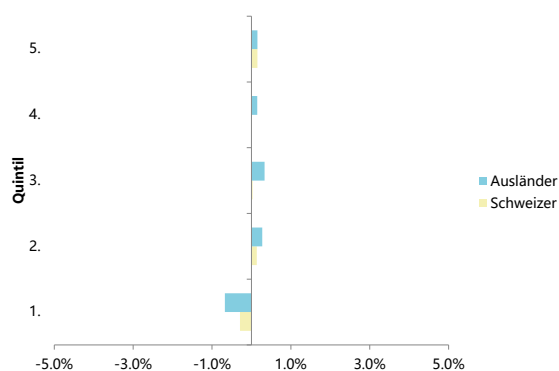
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

		2013	2016	2017	2018
Schweiz	CH	54%	50%	50%	50%
	AUS	18%	16%	17%	17%
Région lémanique	CH	49%	44%	45%	45%
	AUS	18%	16%	15%	15%
Espace Mittelland	CH	57%	54%	53%	53%
	AUS	19%	16%	17%	17%
Nordwestschweiz	CH	59%	55%	54%	55%
	AUS	22%	21%	23%	22%
Zürich	CH	42%	40%	40%	38%
	AUS	12%	10%	10%	11%
Ostschweiz	CH	62%	57%	57%	58%
	AUS	22%	20%	19%	19%
Zentralschweiz	CH	54%	50%	50%	50%
	AUS	15%	16%	15%	14%
Ticino	CH	57%	52%	52%	55%
	AUS	25%	21%	23%	27%

**Tabelle 4.4: Eigentümerquote**

Anteil der Personen in Eigentum in in- und ausländischen Haushalten in der Schweiz

BFS: SAKE



**Abbildung 4.5: Einkommensentwicklung**

Veränderung 2018 der Anteile der Personen innerhalb der Quintile 2017 der Erwerbseinkommen in schweizerischen und ausländischen Eigentümerhaushalten in der Schweiz

BFS: SAKE

## Schlussfolgerung

Die im Jahr 2017 zu beobachtende Entwicklung hat sich 2018 fortgesetzt und wird sich aller Voraussicht nach auch 2019 weiter fortsetzen. Aufgrund anhaltend hoher Mietwohnungsbautätigkeit bei gleichzeitig sinkender Zuwanderung entspannen sich die Mietwohnungsmärkte, die angebotenen Mieten stagnieren und langsam reduziert sich auch der Nachfragedruck in den tieferen Preissegmenten des Mietwohnungsmarktes, wodurch sich die Risiken des Überangebots zunehmend auf den gesamten Mietwohnungsmarkt verteilen. Bis zu einem gewissen Grad ist dies aus Versorgungssicht eine positive Entwicklung.

Der Preis ist allerdings anhaltender Druck auf die Wohneigentumsmärkte, wo sich der Angebotszuwachs in den vergangenen Jahren stark reduziert hat, nicht aber das Wachstum der primär schweizerischen Nachfrage. Die anhaltend tiefen Zinsen und die zu erwartende Bautätigkeit 2019 lassen kein Ende dieser Entwicklung absehen. Quantitativ ist der Wohnungsmarkt mittlerweile im Gleichgewicht, unter der Oberfläche verstärkt sich aber das Ungleichgewicht zwischen den Besitzesformen.

### Région lémanique

Der Wohnungsmarkt der Région lémanique ist 2018 in eine Situation des Nachfrageüberhangs abgedriftet. Hauptursache war die starke Verknappung im Bereich des Wohneigentums. Diese ist eine Folge starken Wachstums der Schweizer Haushalte bei nicht ausreichender Angebotsausdehnung. Auch im Mietwohnungsbereich war eine Verschlechterung der Situation zu beobachten, doch verblieb der Markt insgesamt im Gleichgewicht. Trotzdem weicht die Région lémanique bezüglich Marktentwicklung in diesem Segment deutlich von der übrigen Schweiz ab, wo tendenziell ein Angebotsüberhang zu verzeichnen ist.

Da sich der Markt nun im zweiten Jahr in Folge wieder verknappte und die wesentlichen Einflussfaktoren keine Änderung erwarten lassen, muss man davon ausgehen, dass sich der

Markt 2019 weiter anspannen wird. Damit wäre die Region definitiv wieder in einer Situation der Knappheit angelangt.

### Espace Mittelland

Der Marktzyklus seit 2005 ist im Espace Mittelland noch nicht abgeschlossen. Ursächlich hierfür ist die auseinanderklaffende Entwicklung des Miet- und Wohneigentumsmarktes. Während ersterer im Gleichgewicht bleibt und sich erfreulicherweise auch im untersten Mietsegment etwas weniger angespannt präsentiert, hat sich der Eigentumsmarkt deutlich verknappt und entspricht nun dem Niveau von 2014, dem Zenit der Knappheit im aktuellen Zyklus.

Da das Wachstum des Wohneigentumsbestandes über dem Haushaltswachstum liegt und der Wachstumsdruck der Haushalte im Espace Mittelland ohnehin moderat ausfällt, wird sich der Markt mittelfristig sicher ausgleichen. Kurzfristig allerdings wird das Ungleichgewicht zwischen Mietwohnungsmarkt und Wohneigentumsmarkt fortbestehen. Helfen würde nur eine verstärkte Entwicklung von Wohneigentum oder eine Änderung des Zinsumfeldes.

### Nordwestschweiz

Der Wohnungsmarkt der Nordwestschweiz befindet sich auch 2018 im Aggregat im Gleichgewicht. Das verdeckt allerdings den Umstand, dass er gemeinsam mit der Ostschweiz von allen Schweizer Regionen die grösste Differenz zwischen Mietwohnungs- und Wohneigentumsmarkt aufweist. Während ersterer ein starkes Überangebot aufweist, leidet der Wohneigentumsmarkt unter einem starken Nachfrageüberhang. Die seit 2013 angestiegene Mieterquote ist sicherlich Ausdruck dieser Situation. Auch wenn 2018 ein vorläufiges Ende dieses Trends zu beobachten war, wären doch etliche Mieter wohl lieber Wohneigentümer, können dies aber aus verschiedenen Gründen nicht realisieren.

Eine Entspannung dieser Situation ist bei anhaltenden Tiefstzinsen und einer Bautätigkeit, die sich am Mietwohnungsmarkt ausrichtet, nicht zu erwarten. Ausserdem hilft auch das abgeschwächte Bevölkerungswachstum nicht, das Mietwohnungsangebot zu absorbieren.

### **Zürich**

Erfreulicherweise verbleibt der Mietwohnungsmarkt der Grossregion Zürich 2018 im Gleichgewicht und erreicht zum ersten Mal den Zustand von 2005 wieder. Das untere Mietpreissegment bleibt zwar anhaltend knapp, aber hat sich etwas entspannt; ein Zeichen, dass sich die Entwicklung langsam auf die gesamte Versorgungslage auszuwirken beginnt. Im oberen und mittleren Mietpreissegment ist das Angebot ausreichend bis sehr gut. Dieser Entwicklung nicht gefolgt ist der Wohneigentumsmarkt, der in einem Zustand starken Nachfrageüberhangs verharrt. Der Knappheitspegel erreicht in den Regionen Zürcher Oberland, Winterthur und Weinland sogar Höchststände.

Da die Erwartungen für die Angebots- und Nachfrageentwicklung für 2019 kaum von der Entwicklung in den Jahren 2017 und 2018 abweichen, ist zu erwarten, dass die Schere zwischen Mietwohnungs- und Wohneigentumsmarkt weit offen bleibt. Sorgen bereitet dabei die zunehmende Unmöglichkeit zum Erwerb von Wohneigentum für Haushalte ohne hohes Eigenkapital.

### **Ostschweiz**

Wie in fast allen Schweizer Regionen hat sich der Gesamtwohnungsmarkt der Ostschweiz 2018 verknappert. Dies hat seine Ursache nicht im weiterhin unter deutlichem Überangebot leidenden Mietwohnungsmarkt, sondern im Eigentumsmarkt. Die Schere zwischen der Marktsituation in diesen beiden Märkten ist in der Ostschweiz so gross wie sonst nur in der Nordwestschweiz.

Während allerdings in vielen Regionen aufgrund der Angebotsentwicklung und der Preisniveaus die Mieterquote wieder steigt, konnte in der Ostschweiz zumindest in den ländlichen Gebieten die Eigentümerquote 2018 zunehmen. Mit dieser Tendenz zur Verknappung des Marktes für Wohneigentum auch im ländlichen Raum bewegt sich der Nachfrageüberhang nun fast im schweizerischen Mittel. Aufgrund der sich für 2019 abzeichnenden Angebotsentwicklung ist keine baldige Rückkehr ins Gleichgewicht zu erwarten.

### **Zentralschweiz**

Im Jahr 2018 verharrte der Wohnungsmarkt in der Zentralschweiz im Aggregat praktisch in der Situation von 2017. Ein Wachstum des Wohnungsbestandes über dem im schweizerischen Vergleich weiterhin leicht überdurchschnittlichen Haushaltswachstum bewirkte eine minime Entspannung. Das Ungleichgewicht der Angebotsentwicklung zwischen Mietwohnungs- und Wohneigentumsbereich blieb aber bestehen.

Der Mietwohnungsmarkt hat sich weiter entspannt. Erfreulicherweise blieb die Region Luzern im Gleichgewicht und das weiterhin angespannte untere Mietsegment weist gegenüber dem Vorjahr wiederum einen etwas geringeren Nachfrageüberhang auf. Im oberen Mietsegment besteht allerdings weiterhin ein deutliches Überangebot.

Im Bereich des Wohneigentums sind alle Preissegmente knapp. Der Gesamtmarkt leidet unter einem Nachfrageüberhang, der angesichts einer reduzierten Bautätigkeit im 2019 bei anhaltendem Fokus auf den Mietwohnungsbau wohl weiterhin bestehen wird.

### **Tessin**

Der Wohnungsmarkt im Tessin ist auch 2018 der am besten versorgte Markt der Schweiz. Das Angebot wächst weiterhin stärker als die

Nachfrage und letztere wird überdurchschnittlich von ausländischen Haushalten beeinflusst.

Die Schere zwischen dem Miet- und Eigentumsmarkt bleibt weiter hoch. Zwar hat sich das Angebot verstärkt auf Wohneigentum ausgerichtet, doch hat es damit auch einen Nachfrageschub und eine Verlagerung der Nachfrage aus dem Mietwohnungsmarkt ausgelöst. Der Mietwohnungsmarkt zeigt sich im Tessin als schweizerischer Spezialfall eines Marktes mit deutlichem Überangebot. Die Entspannung verharrt auf dem höchsten Wert der hier verwendeten Skala und dies in allen Mietpreissegmenten. Auch der Eigentumsmarkt stellt sich im schweizerischen Vergleich entspannt dar. Allerdings bewegt er sich im Gleichgewicht, auch hier mit wenig Unterschieden zwischen den Preissegmenten.

Aufgrund wieder leicht ansteigender Bautätigkeit ist für 2019 mit einer Fortschreibung dieser Entwicklung zu rechnen.



## Erläuterungen zu den Indikatoren

### Quantitative Anspannung

Die Marktlage bemisst sich anhand der Differenz zwischen der tatsächlichen Insertionsdauer und dem regionalen Gleichgewichtswert (= Dauer, bei der keine Preissteigerungen auftreten). Ein Wert  $> 1$  bedeutet Entspannung, ein Wert  $< -1$  Anspannung.

Ein Wert von -5 (oder das dunkelste Rot) zeigt Regionen, deren Knappheit zu den 10 % knappsten regionalen Marktsituationen in der Periode 2005 - 2018 zählt. Ein Wert von 5 (oder das dunkelste Grün) steht analog für die 10 % entspanntesten Regionen.

### Strukturelle Divergenz

Ein Wert von 0 gibt eine ausgeglichene Anspannung über alle drei Segmente wieder. Eine Zunahme des Wertes zeigt in Bezug auf die nach Preissegmenten gegliederten Teilmärkte (oberes, mittleres, unteres Segment) eine unausgewogene Nachfrage an (bspw. einen sehr knappen Teilmarkt und einen sehr entspannten). Dieser Wert berechnet sich als Standardabweichung des quantitativen Indikators nach einzelnen Regionen und Preissegmenten.

### Anteil Personen in Mieter- oder Eigentümerhaushalten

Zur Darstellung sich verändernder Nachfragestrukturen bzgl. Miete/Eigentum und/oder Einkommen von ausländischen und schweizerischen Haushalten werden die Anteile der Personen in diesen Haushalten ausgewiesen. Der Grund für diese Darstellung liegt darin, dass diese Werte aus der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung zuverlässiger berechnet werden können als Haushaltszahlen.

### Anmerkungen zur Methodik

Die Marktsituation der einzelnen Märkte wird anhand von Daten zur Insertionsdauer sowie der Preisentwicklung aus der Markterhebung „Adscan“ beurteilt. Die Miet- und Eigentümersmärkte werden zu diesem Zwecke in ein unteres, mittleres

und oberes Marktsegment unterteilt, das je ein Drittel des Angebots enthält. Verknüpft sich ein Marktsegment und werden die Angebote teurer, wandern auch die Segmentsgrenzen nach oben.

Die aktuelle Knappheit wird mit der Insertionsdauer im Verhältnis zur Gleichgewichtsinserionsdauer einer Region gemessen, während über längere Zeitperioden die Preisentwicklung das primäre Mass für die Knappheit ist. Es kann sein, dass ein Markt aktuell nicht knapp ist, weil er in der Vergangenheit durch Preisanstiege ins Gleichgewicht gebracht wurde. Das aktuelle Gleichgewicht soll also nicht darüber hinwegtäuschen, dass im Zeitablauf Veränderungen stattgefunden haben.

Die Indikatoren über den Miet- und Kaufmarkt resp. über die regionale Gliederung werden mit der geschätzten Anzahl der Haushalte gewichtet und so zu Gesamtindikatoren aggregiert.

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte wird anhand der Bevölkerungs- und Haushaltszählung der Statpop ermittelt. Für die Schätzung der Haushalte in der Beobachtungsperiode wird die durchschnittliche Haushaltsgrösse von ausländischen und schweizerischen Haushalten auf den Bevölkerungsstand angewandt.

Die Entwicklung der Einkommenssituation und des Besitzstatus wird direkt über die SAKE berechnet.

Die Entwicklung der Immobilienbestände wird anhand des Gebäude- und Wohnungsregisters verfolgt. Die Bautätigkeit im Beobachtungsjahr, insbesondere die Aufteilung in Miet- und Kaufangebote wird anhand von Daten von DocuMedia (Baublatt) geschätzt.

Die Grösse der Wohnungen wird im Monitorsystem nicht separat betrachtet. Bei der Berechnung der Indizes wird aber der Grössenstruktur des Wohnungsbestandes Rechnung getragen. Eine teure 1-Zimmer-Wohnung fällt also ins obere Segment, eine günstige 5-Zimmer-Wohnung ins tiefe.



Die Art der Berechnung der Indikatoren impliziert in allen Bereichen leichte Revisionen der Werte von Jahr zu Jahr, welche die Interpretation aber nicht verändern.

### **Regionale Gliederung**

Die regionale Gliederung basiert auf den 106 MS-Regionen des Bundesamtes für Statistik. Diese werden in drei Gruppen typisiert:

- Metropolräume: Kernagglomeration und Umgebung
- Gross- und Mittelagglomerationen
- Kleinagglomerationen und ländliche Gebiete

Nicht alle 7 schweizerischen Grossregionen weisen alle 3 Gebietstypen auf. Metropolräume beispielsweise gibt es nur in der Région lémanique, dem Espace Mittelland, der Nordwestschweiz und in Zürich.

### **Vergleichbarkeit zu früheren Ausgaben**

Der Monitor wurde 2013 einer Revision unterzogen. Er ist also nur teilweise mit den Ausgaben 2012 und früher vergleichbar. In dieser Ausgabe wurde das Basisjahr von 2012 auf 2013 gelegt.